



MODIFICATION N°1

1. NOTE DE PRÉSENTATION

Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal du13 décembre 2022
Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme engagée par arrêté municipal du16 avril 2026

Table des matières

1	OBJET DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU	3
2	LES MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT	4
2.1	LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES	4
2.2	LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES	5
3	LES MODIFICATIONS DES DOCUMENTS GRAPHIQUES	11
3.1	CRÉATION D'UN SECTEUR NH1.....	11
3.2	LES MODIFICATIONS DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS.....	12
3.2.1	Réduction de l'emplacement réservé n°1.....	12
3.2.2	Suppression des emplacements réservés n°5, 7 et 24.....	13
3.2.3	Suppression de l'emplacement réservé n°14	14
3.2.4	Réduction de l'emplacement réservé n°20.....	15
3.2.5	Suppression de l'emplacement réservé n°18 et réduction de l'emplacement réservé n°23	16
4	SAISINE DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE AU CAS PAR CAS.....	17
5	SUPERFICIE DES ZONES DU PLU MODIFIÉ	17

1 Objet de la modification n°1 du PLU

La commune de Saint-Julien-le-Montagnier a approuvé son PLU le 13 décembre 2022. L'objet de la présente modification n°1 du PLU consiste à :

- Améliorer et clarifier certaines dispositions ;
- Proposer des règles plus en adéquation avec les besoins du territoire et notamment :
 - o la possibilité d'édifier des annexes et des clôtures présentant des caractéristiques techniques différentes (toits plats, type de grillage par exemple),
 - o la possibilité d'édifier certaines constructions avec des prospects différents de la règle commune ;
 - o l'amélioration des règles relatives à l'implantation des panneaux photovoltaïques et capteurs solaires ;
 - o la diminution de la surface de plancher initiale pour que certaines constructions en zone agricole ou naturelle puissent faire l'objet d'extension mesurée ;
- Intégrer certaines évolutions législatives et réglementaires ;
- Mettre à jour la liste des emplacements réservés et les documents graphiques au vu des emplacements réservés déjà réalisés ou ceux dont les propriétaires ont fait l'objet de leur droit de délaissement.

Cette procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme n° 1 a été engagée par arrêté municipal du 16 avril 2026 et s'inscrit dans les règles définies à l'article L153-36 du code de l'urbanisme qui dispose que :

«Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque ..., la commune décide de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation...»

Cette procédure de modification peut être utilisée dans la mesure où les objectifs, conformément à l'application de l'article L 153-31 :

- Ne portent pas atteinte aux orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle ou forestière,
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- Ne sont pas de nature à induire de graves risques de nuisance,
- Ne sont pas de nature à ouvrir des zones à l'urbanisation,
- Ne créent pas des orientations d'aménagement et de programmation de secteurs d'aménagement valant création de ZAC.

2 Les modifications du règlement

Les corrections, suppressions et ajouts figurent en rouge surlignées en jaune dans le projet de règlement transmis aux personnes publiques et qui sera présenté en enquête publique.

2.1 Les dispositions générales

✓ Article 25 : définitions et schéma concept

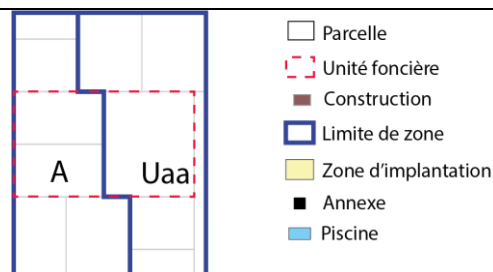
Une note est ajoutée en préambule des schémas concept relatifs aux clôtures afin de préciser que ces schémas s'appliquent à toutes les zones excepté pour les clôtures à plus de 150 mètres d'une habitation en zone naturelle en application de la loi du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels.

✓ Article 27 : Cas d'unité foncière divisée entre une zone urbaine et une zone agricole ou naturelle

Cet article est complété afin d'améliorer sa compréhension. Dans ce sens, deux schémas sont ajoutés.

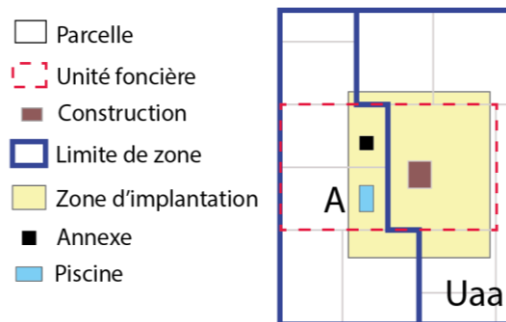
Extrait du nouveau règlement

Certaines unités foncières, qui peuvent être composées d'une ou plusieurs parcelles, sont zonées dans deux zones différentes. Par exemple, en zone Uaa et en zone A ou en zone Nh et en zone A.



Dans le cas de ces unités foncières « à cheval » sur deux zones, des annexes et piscines pourront être édifiées dans la zone qui ne supporte pas la construction principale, dans les conditions suivantes : Respecter les conditions d'édification des annexes et piscines de la zone où seront édifiées les annexes et piscines. À savoir en zone A, N et Nh.....

Schéma concept de la règle :



✓ Article 33 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement – Citernes

Cet article est corrigé afin d'autoriser les citernes d'eau installées directement sur le sol et pas forcément enterrées à conditions d'être intégrées dans le paysage.

✓ Article 35 : Éclairages – recommandations dans toutes les zones

Cet article est corrigé afin de prendre en compte les nouvelles normes en matière d'orientation de la source lumineuse notamment.

2.2 Les dispositions applicables aux zones

✓ Article 2 des zones Ua, Ub, Uc, Ud et 1AU

La surface des abris de jardin autorisés est augmentée passant de 10 à 20 m², afin d'être plus en adéquation avec la surface moyenne des abris de jardin présents sur le territoire, et de ne pas rendre les abris de jardin existants illégaux par rapport au PLU.

Extrait du nouveau règlement

« Les abris de jardin sont autorisés à condition d'être inférieurs à 20 m², de présenter une hauteur inférieure à 2,5 m et d'être composés de matériaux permettant d'être intégrés dans leur contexte environnant. »

✓ Articles 3 et 4 des zones Ub, Uc, Ud, Ue, 1AU et N

Le numéro des articles des dispositions générales qui doivent être consultés pour connaître les règles relatives aux conditions de desserte des terrains, sont corrigés pour correspondre à la bonne numérotation.

✓ Article 6 des zones Ub, Uc, Ud, 1AU, A et N

Est ajoutée une dérogation aux règles d'implantation des piscines par rapport aux voies et emprises publiques.

Cette dérogation permet de donner un peu plus de souplesse pour les parcelles plus petites, sans pour autant avoir de conséquence sur les voies et emprises publiques.

Extrait du nouveau règlement

« Des marges de recul différentes peuvent être admisespour la construction d'une piscine, couverte ou non, à 2 mètres minimum par rapport à la limite séparative bordant une route départementale ou une autre voie. »

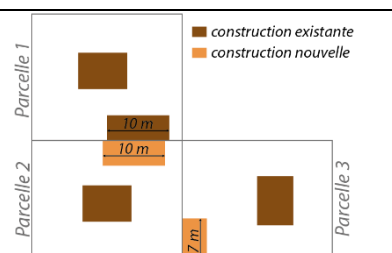
✓ Article 7 des zones Uc, Ud et Nh1

En zone Uc, une précision dans la règle et un schéma sont ajoutés pour les constructions édifiées en limite séparative. Cette correction permet d'améliorer la compréhension des pétitionnaires.

Cette disposition est nouvellement ajoutée en zone Ud et en zone Nh1 afin d'unifier les règles entre Uc et Ud qui sont des zones pavillonnaires présentant des densités similaires. En zone Nh1, nouvellement créée par cette procédure cette règle permettra aux lots les plus petits du lotissement Lou Pardigaou d'édifier des constructions en limites tout en maîtrisant le quartier en limitant la hauteur de ces constructions.

Extrait du nouveau règlement

« L'édification de bâtiments jouxtant la limite séparative si la hauteur totale de la construction n'excède pas 3,50 mètres à l'égout du toit et 7 mètres de longueur au total ou s'il existe déjà une construction sur cette limite située sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la nouvelle construction à édifier soit de hauteur et de longueur sensiblement égale à la construction existante sur l'unité foncière voisine. »



✓ **Article 11 des zones Ua, Ub, Uc, Ud, 1AU, A et N**

- Une disposition est ajoutée afin d'autoriser les toits plats pour certaines constructions annexes. Ce type de construction est bien souvent acquis en préfabriqué dans des magasins spécialisés et présente des toits plats. Il s'agit d'être plus en adéquation avec les besoins des habitants souhaitant améliorer le confort de leur résidence.

Extrait du nouveau règlement

« Les toits plats sont autorisés pour les annexes à la construction principale (comme défini dans l'annexe 1 du règlement – document 4.1.2 du dossier de PLU) de type carport, véranda, abri de jardin... »

- Une disposition est ajoutée afin de préciser que pour les abris de jardin dont les matériaux qui le composent ne sont pas destinés à être revêtus (acier, bois...) et qui sont limités à 20 m² pour les zones U et 1AU (conf. art. 2 des zones correspondantes) peuvent être non revêtus. Dans le même sens que la modification précédente, ce type de construction est bien souvent acquis en préfabriqué dans des magasins spécialisés et de par leur conception, ne sont pas destinés à être revêtus.

Extrait du nouveau règlement

« Les abris de jardin en bois ou en autre matériau (non destiné à être revêtu) et qui sont limités à 20 m² (conf. art. 2) peuvent être non revêtus »

- Panneaux photovoltaïques et capteurs solaires :

Des règles sont ajoutées pour préciser que ces dispositifs sont interdits au sol, que lorsqu'ils sont implantés en surimposition en toiture ils doivent être parallèles à la toiture et ne pas dépasser 20 cm au-dessus des tuiles. Enfin, est ajoutée une référence au guide d'intégration paysagère des panneaux solaires, nouvellement ajouté dans les annexes au règlement (document 4.1.2 du dossier de PLU).

Cette règle est également ajoutée en zone Ue et dans le STECAL Ac.

Ces corrections permettent d'améliorer l'insertion des panneaux photovoltaïques et capteurs solaires en toiture et dans leur contexte environnant.

Extrait du nouveau règlement

« Les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires sont interdits au sol. Ils sont autorisés sur les bâtiments.

Dans le cas d'une implantation sur garde-corps, brise-soleil, sous forme d'auvent, etc..., ils doivent être intégrés à l'architecture de la construction.

Dans le cas d'une implantation en toiture, les surimpositions sont autorisées, à condition que les panneaux soient implantés parallèlement à la toiture et que la surimposition ne dépasse pas 20 cm au-dessus des tuiles.

Dans tous les cas, il convient de privilégier des installations discrètes, peu ou pas visibles depuis les espaces et voies publiques et qui ne portent pas atteinte à la perception d'un monument, à la qualité d'un paysage naturel ou urbain.

Il est recommandé de se référer au guide d'intégration paysagère et architecturale des panneaux solaires en annexe 14 du document 4.1.2 « annexe au règlement » du dossier de PLU. »

✓ **Article 11 des zones Ub, Uc, Ud et 1AU**

Une disposition qui visait à autoriser les toits plats si la construction est à énergie passive ou positive est supprimée. La précision qu'une construction est à énergie passive ou positive ne figure pas dans les formulaires des autorisations d'urbanisme. Il était techniquement difficile de mettre en œuvre cette disposition.

✓ **Article 11 des zones Ub, Uc, Ud, Ue, 1AU, A STECAL Ac et N**

Une disposition est ajoutée pour bien spécifier que les clôtures en métal préformé ou rigide sont autorisées.

Le règlement approuvé en décembre 2022 autorisait les clôtures constituées de grillage si elles sont doublées d'une haie vive, sans préciser le type de grillage. La présente procédure précise que ce grillage peut être en métal préformé ou panneau rigide, mais il doit toujours être doublé d'une haie. Ce qui permet de lever toute ambiguïté lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Extrait du nouveau règlement

« Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments... Elles doivent être composées : soit d'un mur bahut d'une hauteur de 40 cm maximum surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie.....Les grillages en métal préformé ou rigide, sont autorisés..... »

✓ **Article 11 des zones Ua, Ub, Uc, Ud, 1AU**

Il est ajouté dans le paragraphe relatif aux « dispositions qui s'appliquent aux façades et s'appliquent également aux murs bahut et aux murs de soutènement », les termes « aux murs pleins ».

Extrait du nouveau règlement

« Les dispositions applicables aux façades s'appliquent également aux murs bahut, aux murs pleins et aux murs de soutènement, ainsi qu'aux ferronneries de clôtures. »

✓ **Article 11 des zones Ub, Uc, Ud, 1AU**

Il est ajouté les « et les murs pleins », dans la disposition relative aux passages qui doivent être aménagés dans les clôtures pour la petite faune, afin que ces passages soient réalisés dans les clôtures en mur plein comme celles composées dans un mur bahut surmonté d'un grillage.

Extrait du nouveau règlement

« Dans tous les cas, les clôtures doivent être perméables à la petite faune : Les grillages doivent être à maille large (maillage de diamètre supérieur à 10 cm). Les murs bahut surmontés d'une grille ou d'un grillage et les murs pleins doivent comporter des passages pour la petite faune qui seront régulièrement installés... »

Les murs pleins pour les clôtures sont également autorisés, sauf pour les limites limitrophes des rues, routes....

Extrait du nouveau règlement

« ... soit d'un mur bahut d'une hauteur de 40 cm maximum surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie.
 soit d'un grillage doublé d'une haie.
 Dans les deux cas ci-dessus, les grillages en métal préformé ou rigide, sont autorisés.
 soit d'un mur plein, sauf en façade sur rue, route, voie publique ou privée. »

✓ **Article 11 de la zone Ua**

Dans le secteur Uab, la disposition précisant que certaines annexes doivent respecter les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions est supprimée.

Il s'agit dans cette suppression de correspondre aux autres corrections dans le règlement destinées aux annexes.

✓ **Zones A et N**

• Article 2 :

Le terme « aménagement » précédant le terme « extension » dans la règle relative aux constructions autorisées à être étendues..., est supprimé. Il l'est également dans le règlement du STECAL Ac

Le terme « initiale » est remplacé par « existante » pour améliorer la compréhension des pétitionnaires lorsqu'il est fait référence à une construction présentant une certaine surface et pour laquelle des extensions, annexes ou piscines sont autorisées.

La surface de plancher minimale à partir de laquelle l'extension des constructions, l'édification d'annexes et de piscines, passe de 70 m² à 50 m². Cette diminution permet de prendre en compte quelques constructions à usage d'habitation plus petites et qui sont pour l'instant exclues de ce dispositif, ce qui le rend assez inégalitaire.

Il est également précisé que par construction existante on entend une construction édifiée antérieurement à la date d'approbation du PLU, c'est-à-dire le 13 décembre 2022.

Un rappel de l'article 38 des dispositions générales relatives aux unités foncières à cheval sur 2 zones est également ajouté.

La première correction permet de clarifier ce qu'il est possible de faire dans ces zones, dans la mesure où l'aménagement intérieur d'une habitation est toujours possible.

La seconde correction liée à la substitution du terme « initiale » par « existante », est destinée à clarifier la règle pour les pétitionnaires mais ne la change pas sur le fond.

La diminution de la surface de plancher minimale pour qu'une construction puisse faire l'objet d'extensions et d'annexes, est destinée à prendre en compte la réalité du terrain.

En effet, quelques constructions à usage d'habitation présentant une surface de plancher existante de moins de 70 m² sont présentes en zone agricole ou naturelle. Diminuer la surface de plancher existante leur permet d'évoluer. Pour autant, il s'agit d'une évolution très mesurée puisque les m² supplémentaires ne pourront pas atteindre plus de 27 m² au maximum.

Surface de plancher existante	Zone A et N		Zone Nh et Nh1	
	% d'extension autorisée	Surface de plancher maximale après extension	% d'extension autorisée	Surface de plancher maximale après extension
	30 %		40 %	
50 m ²	15 m ²	65 m ²	20 m ²	70 m ²
55 m ²	16,5 m ²	71,5 m ²	22 m ²	77 m ²
60 m ²	18 m ²	78 m ²	24 m ²	84 m ²
65 m ²	19,5 m ²	84,5 m ²	26 m ²	91 m ²
70 m ²	21 m ²	Déjà possible dans le PLU approuvé le 13 décembre 2022	28 m ²	Déjà possible dans le PLU approuvé le 13 décembre 2022

Les deux dernières corrections de cet article, ont pour objectif d'améliorer la compréhension de la règle.

Extrait du nouveau règlement

« Sont autorisés, pour les bâtiments à destination d'habitation existants à la date d'approbation du PLU qui ne sont pas directement liés et nécessaires à une exploitation agricole (art L151-12 du Code de l'Urbanisme) :

L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à condition :

Qu'elle présente une surface de plancher existante de 50 m²,

D'être limitée à 30 % de l'existant sans pouvoir excéder 250 m² de surface de plancher totale (les 30 % sont calculés sur la surface de plancher existante de la construction, à la date d'approbation du PLU soit le 13 décembre 2022 et pourront être réalisés en une ou plusieurs fois).

Les annexes (garage, pool house...etc) des constructions existantes régulièrement édifiées à destination d'habitation d'une surface de plancher existante d'au moins 50 m², sont autorisées en extension de la construction principale ou séparées aux conditions suivantes :

Les piscines en annexe des constructions existantes régulièrement édifiées à destination d'habitation d'une surface de plancher existante de 50 m² sont autorisées si elles sont édifiées dans la zone d'implantation expliquée précédemment et si le bassin de la piscine n'excède pas 80 m² d'emprise.

Voir article 38 des dispositions générales « Cas des unités foncières dont la ou les parcelles sont concernées par plusieurs zones du PLU »..... »

- Article 7 : Une disposition est ajoutée pour permettre l'édification d'annexe à moins de 4 mètres des limites séparatives et jusqu'en limite séparative, si la construction présente en tout point une hauteur de moins de 3,5 m.

✓ Article 2 zone A

la disposition relative aux installations nécessaires à la production et à l'utilisation d'énergies solaires est reformulée, afin de correspondre aux conditions ajoutés à l'article A 11 et relatives aux installations nécessaire à la production d'énergie photovoltaïques.

Extrait du nouveau règlement

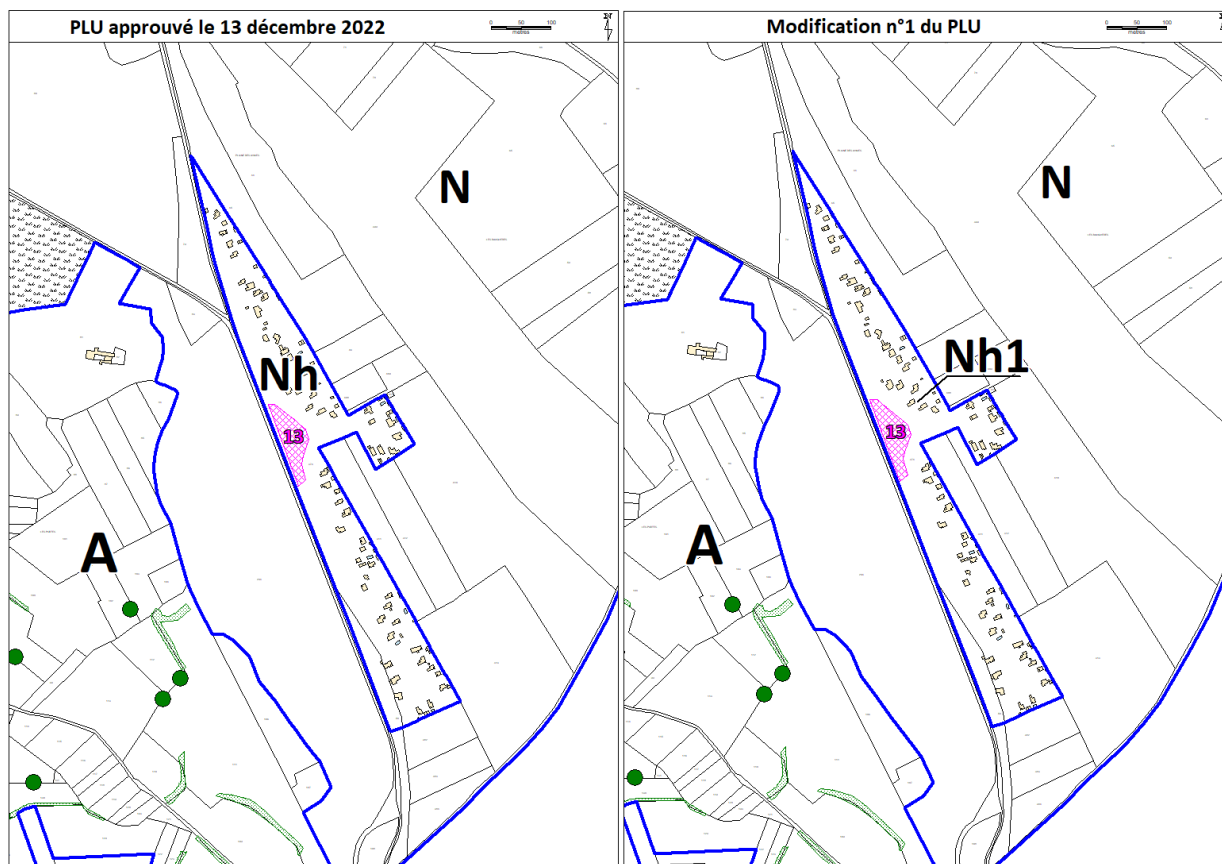
« Les installations nécessaires à la production et à l'utilisation d'énergies solaires, sous réserve ~~qu'elles soient intégrées en toiture des bâtiments agricoles existants ou à construire de respecter l'article A 11 et~~ que l'activité engendrée par ces constructions et installations, lorsqu'elle génère des revenus complémentaires à l'activité agricole, ne devra pas toutefois venir en concurrence des activités agricoles produites sur l'exploitation. »

✓ **Article 11 zone N**

Les dispositions visant à limiter l'enrillagement des espaces naturels (loi du 2 février 2023), sont ajoutées.

3 Les modifications des documents graphiques

3.1 Création d'un secteur Nh1

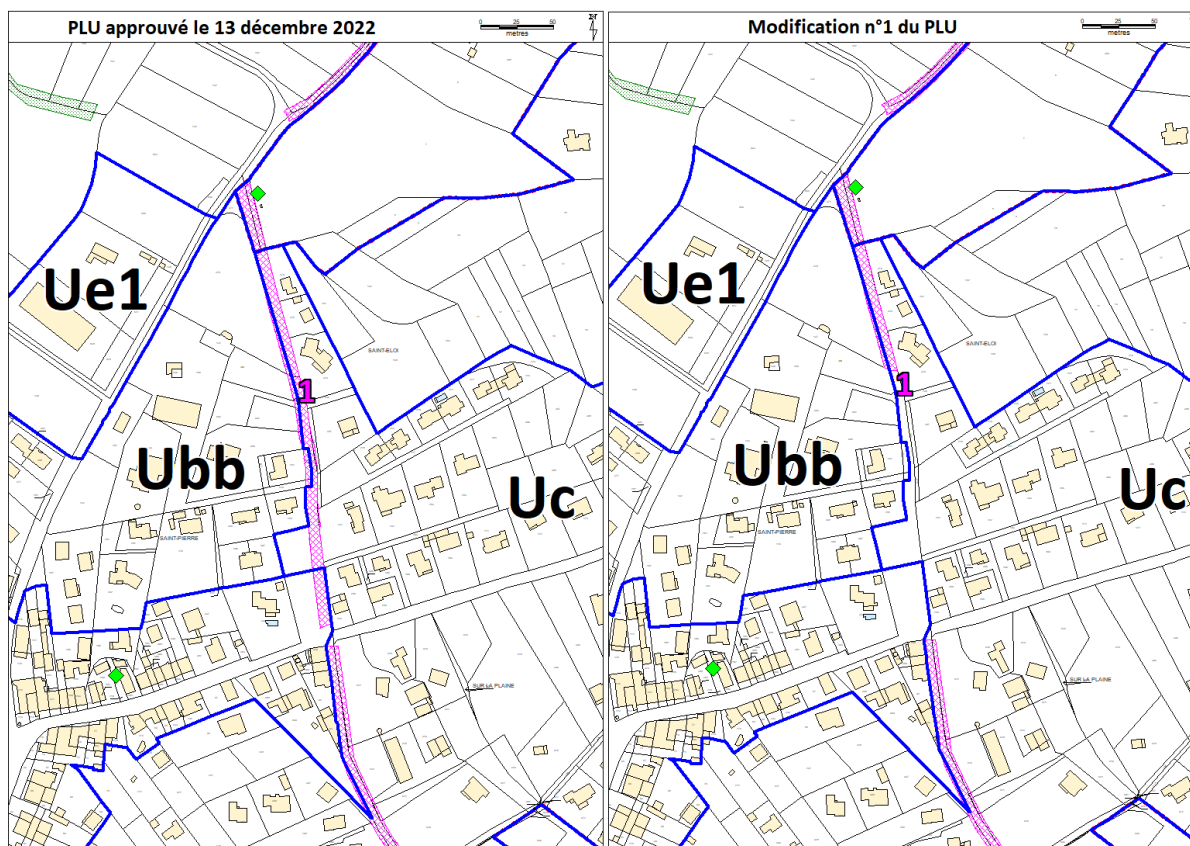


Un secteur Nh1 est créé en lieu et place d'un secteur Nh, situé au niveau du lotissement Lou Pardigaou. La délimitation du secteur Nh1 du PLU modifié est identique à celle du secteur Nh du PLU approuvé en 2022.

Le quartier Lou Pardigaou est distingué des autres zones Nh, afin d'autoriser uniquement pour la zone Nh1, l'édification de bâtiments jouxtant la limite séparative si la hauteur totale de la construction n'excède pas 3,50 mètres à l'égout du toit et 7 mètres de longueur au total ou s'il existe déjà une construction sur cette limite située sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la nouvelle construction à édifier soit de hauteur et de longueur sensiblement égales à la construction existante sur l'unité foncière voisine.

3.2 Les modifications des emplacements réservés

3.2.1 Réduction de l'emplacement réservé n°1

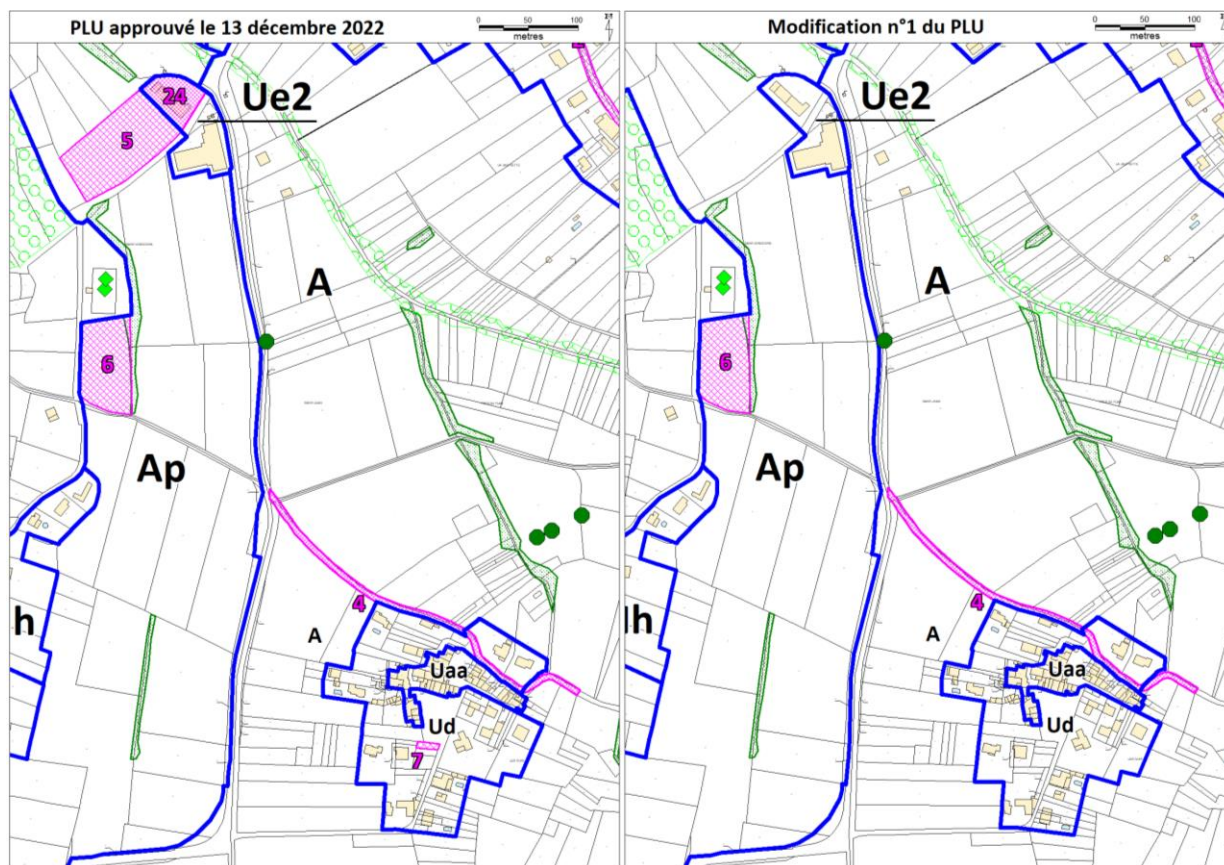


L'emplacement réservé n°1 est destiné à l'élargissement du chemin Saint Eloi qui relie le bourg Saint-Pierre au quartier du Vallon de l'Eclou.

L'emplacement réservé est réduit au Sud car il couvre la voirie existante, qui est du domaine public. Il est également réduit sur une partie à l'Ouest. Cette réduction concerne les parcelles AY 243, 242, 404, 452, 453 et 454, car il y a un élargissement déjà réalisé au même niveau à l'Est.

L'emplacement réservé est conservé dans sa partie Nord.

3.2.2 Suppression des emplacements réservés n°5, 7 et 24



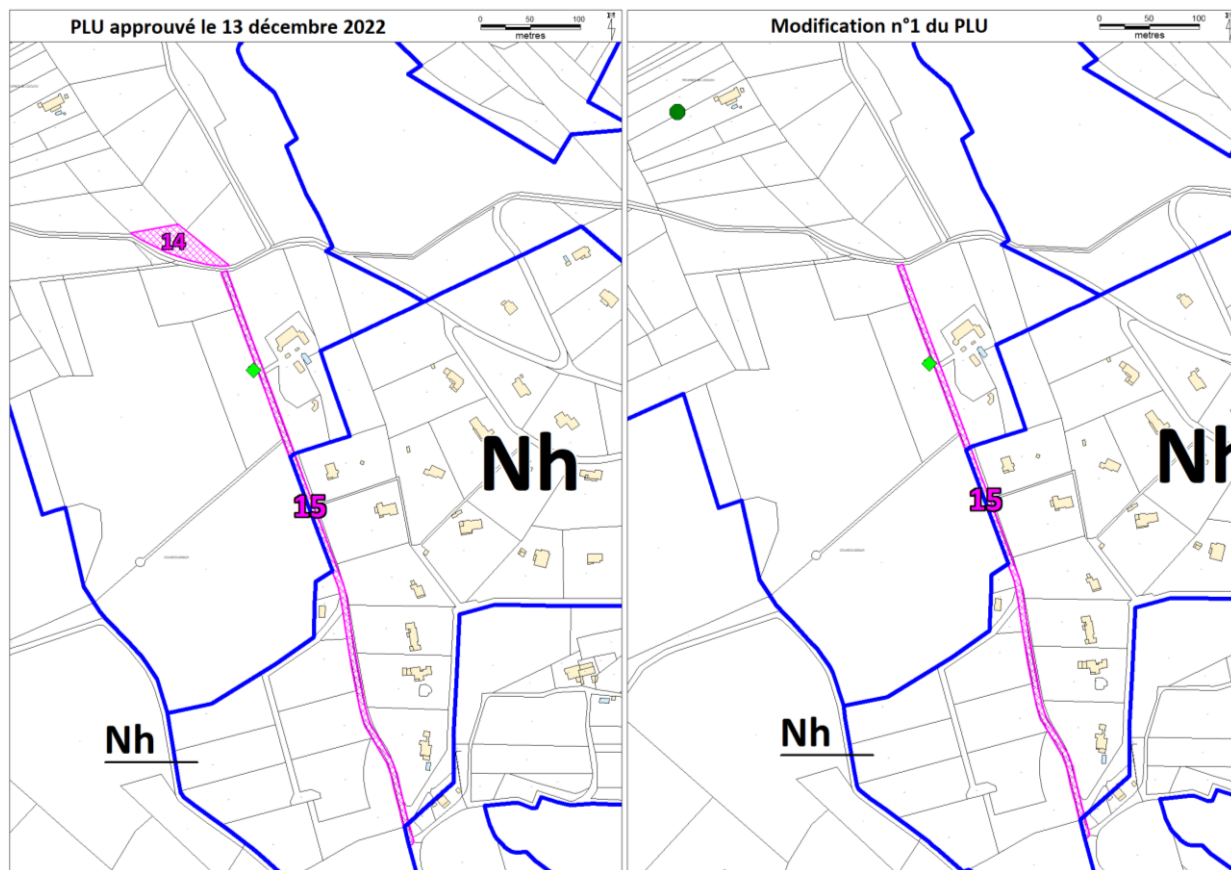
L'emplacement réservé n°5 est destiné à l'aménagement d'une zone de stationnement au cimetière.

L'emplacement réservé n°7 est destiné à l'aménagement d'un point d'apport volontaire-dans le hameau des Guis.

L'emplacement réservé n°24 est destiné à l'acquisition de l'ancienne cave céréalière, pour créer un pôle économique et des locaux pour les services publics et d'intérêt général.

Du fait de leur acquisition par la commune, ces trois emplacements réservés n'ont plus à être maintenus dans les documents graphiques du PLU.

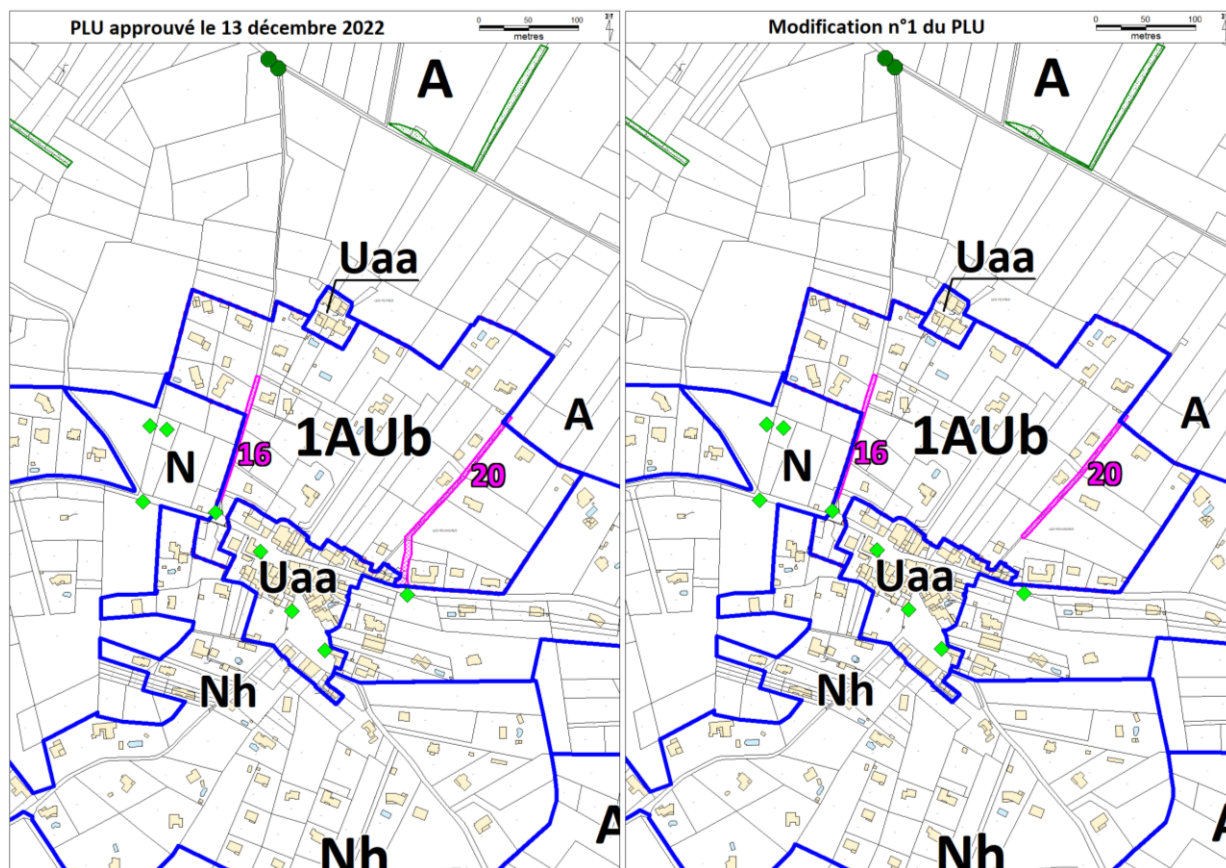
3.2.3 Suppression de l'emplacement réservé n°14



L'emplacement réservé n°14 est destiné à l'aménagement d'un point d'apport volontaire-au bord de la RD 69 entre le hameau de l'Eclou et le Courcoussier.

Un point d'apport volontaire a été réalisé sur une parcelle plus en aval, il n'y a donc pas lieu de le maintenir.

3.2.4 Réduction de l'emplacement réservé n°20

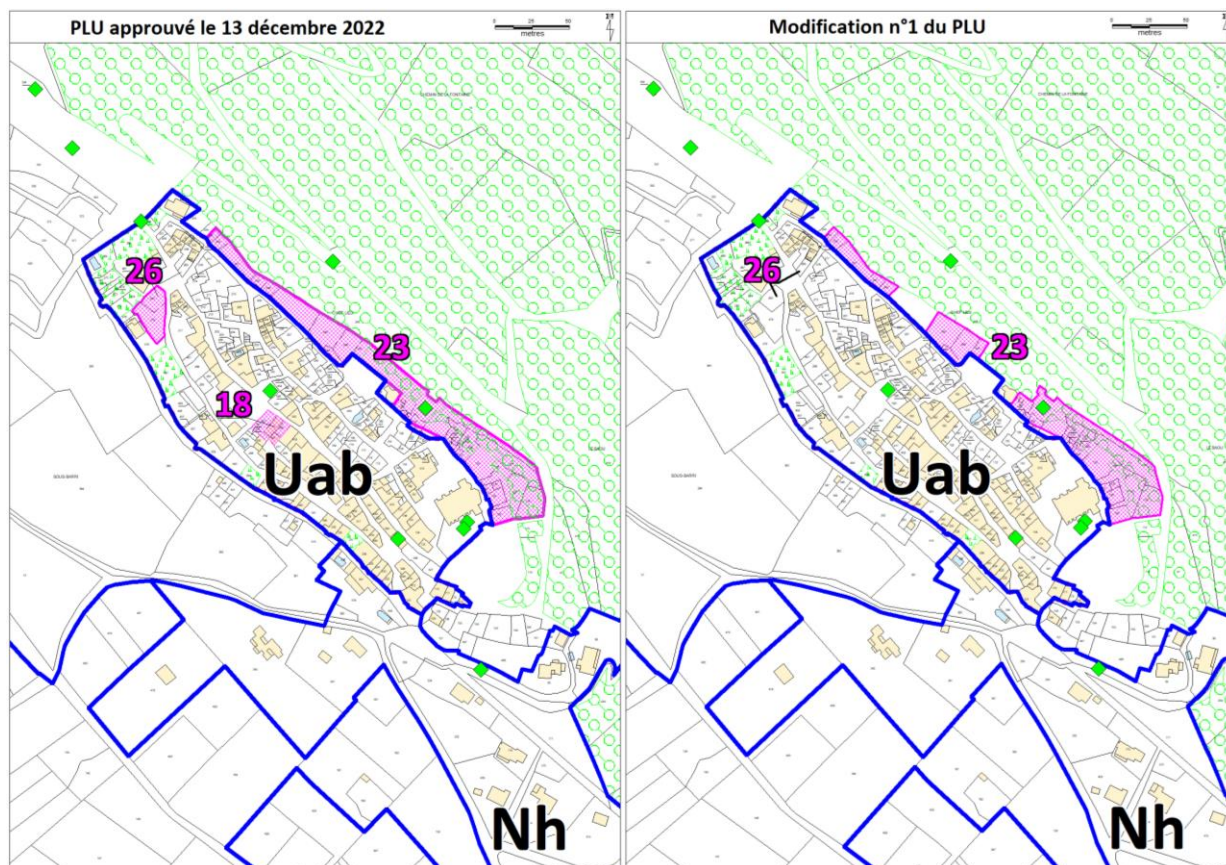


L'emplacement réservé n°20 est destiné à l'élargissement du chemin du Puits, à l'aménagement d'un nouvel accès sur la RD 69 et à l'aménagement du point d'apport volontaire existant.

Les parcelles concernées par le nouvel accès et le point d'apport volontaire ont été acquises par la commune et les aménagements ont été réalisés.

L'emplacement réservé est réduit et ne concerne plus que l'élargissement du chemin du puits.

3.2.5 Suppression de l'emplacement réservé n°18 et réduction de l'emplacement réservé n°23



L'emplacement réservé n°18 est destiné à une acquisition pour réserve foncière dans le vieux village.

Du fait de son acquisition par la commune, cet emplacement réservé n'a plus à être maintenu dans les documents graphiques du PLU.

L'emplacement réservé n°23 est destiné à l'acquisition de parcelles pour réalisation d'espaces de stationnement et préservation des espaces panoramiques.

La parcelle AS 248 a été acquise par la commune.

L'emplacement réservé est donc réduit et exclut désormais la parcelle acquise.

4 Saisine de l'autorité environnementale au cas par cas

La modification n°1 comprend un certain nombre d'évolutions réglementaires, mais ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables du PLU approuvé (PADD).

Dans la mesure où les orientations générales du PADD ne sont pas modifiées, conformément à l'article R104-12, 3° du code de l'urbanisme, la commune a saisi l'autorité environnementale dans le cadre d'une demande d'examen au cas par cas « ad Hoc ». Cette saisine intervient conformément à l'article R104-35 du code de l'urbanisme avant la soumission du dossier de modification aux personnes publiques associées.

5 Superficie des zones du PLU modifié

		PLU 1	PLU modifié	Évolution
		Superficie en hectare	Superficie en hectare	
Zone	Ua	6,68 ha	6,68 ha	/
	Uaa	5,23 ha	5,23 ha	/
	Uab	2,92 ha	2,92 ha	/
	Uba	8,97 ha	8,97 ha	/
	Ubb	5,41 ha	5,41 ha	/
	Uc	32,42	32,42	/
	Ud	6,56 ha	6,56 ha	/
	Ue1	1,82 ha	1,82 ha	/
	Ue2	0,52 ha	0,52 ha	/
	Total zone Urbaine	70,53	70,53	/
	1AUa	2,16 ha	2,16 ha	/
	1AUb	7,71 ha	7,71 ha	/
	Total zone A Urbaniser	9,87 ha	9,87 ha	/
	A	1501,02 ha	1501,02 ha	/
	Ap	62,23 ha	62,23 ha	/
	Total zone Agricole	1563,25 ha	1563,25 ha	/
	N	5570,5 ha	5570,5 ha	
	Nco	205,96 ha	205,96 ha	
	Nh	163,6 ha	154,3 ha	- 9,3 ha
	Nh1	0	9,3 ha	+ 9,3 ha
	Total zone naturelle	5940,06 ha	5940,06	/
	STECAL Ac	0,33 ha	0,33 ha	/
	STECAL Na	2,73 ha	2,73 ha	/
	STECAL Npv	1,20 ha	1,20 ha	/
	Total STECAL	4,76 ha	4,76 ha	/
				<i>Superficie communale</i>
				7588 ha